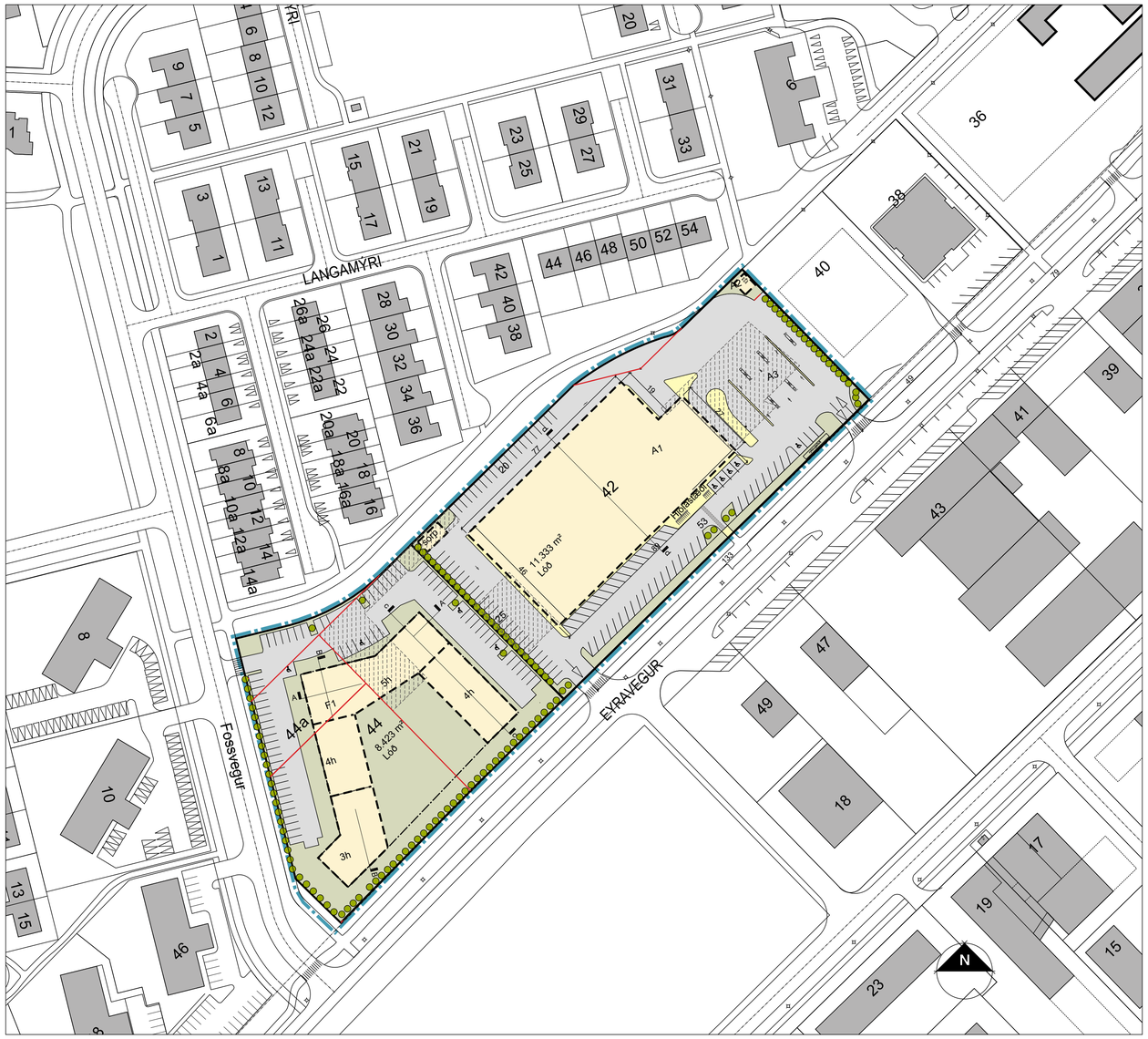
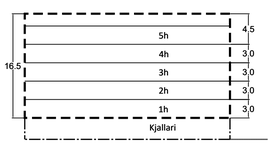
Eyravegur 42-44 Deiliskipulag

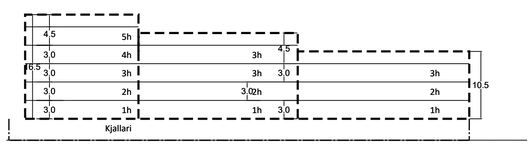


Deiliskipulagstillaga

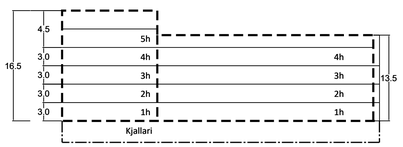
mkv. 1:1000



KENNISNIÐ A-A



KENNISNIÐ B-B



KENNISNIÐ C-C

KENNISNIÐ D-D

21. júní kl. 9

21. júní kl. 13

21. júní kl. 17

Skuggavarp

Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar fyrir breytingu (fermetrar)	Stærð lóðar eftir breytingu (fermetrar)	Nýtingarhlutfall eftir breyting	Núverandi byggingarmagn (fermetrar)	Heimilað byggingarmagn verslun og þjónusta/Íbúðir eftir br.(ferm.)	Heimilað byggingarmagn samtals eftir br.(ferm.)	Hæða fjöldi	Íbúða fjöldi **	Hámarks hæð metrar	Bílastæði á lóð *
					*/***	*/**					
Eyravegur 42, verslun og þjónusta	A1	14.786,0	11.333	0,3	5.105	3.990	3.990	1-2h		10	98
Eyravegur 42, Spennistöð	A2					25	15	1h		3	
Eyravegur 42, rafhleðslustöð	A3					0					
Eyravegur 42, samtals		14.786,0	11.333		5.105	4.015	4.005				98
Eyravegur 44	F1	3.323,5	8.482	1,1		9.292	9.292	3-5h	65-75	16,5	70
Eyravegur 44a		897,6			0						
Eyravegur 44, samtals		4.221,1	8.482								70
Samtals		19.007,1	19.815		5.105	13.307	13.297		65-75		168
* *Fjöldi bílastæða miðar við stærðarflokk og fjölda íbúða.*			Fyrir verslun og þjónustu skal fjöldi bílastæð aðkvarðaður út frá áætlaðri starfsemi og þörf bílastæða metin hjá byggingaryfirvöldum								

Skilmálatafla

Greinargerð:

Inngangur
Í Árborg hefur verið gríðarlega mikil uppbygging á undanförnum árum og mikil ásókn í íbúðarhúsnæði á svæðinu. Lóðirnar að Eyravegi 42-44a eru skilgreindar sem miðsvæði í aðalskipulagi Árborgar.

Staðsetning og afmörkun svæðis
Lóðirnar liggja milli Eyravegs og Fossvegs en Eyravegur er einn af tveimur aðalumferðaræðum í gegnum Selfoss.

Aðalskipulag
Aðalskipulag Árborgar var staðfest 22.12.2022 og er svæðið skilgreint sem miðsvæði.
Almennir skilmálar

- Á miðsvæði er reiknað með nýtingarhlutfalli á bilinu 1,0 - 2,5. Ef verið er með bílastæðakjallara getur nýtingarhlutfall verið allt að 3,0. Nýtingarhlutfall skal skoða fyrir hvert svæði fyrir sig út frá aðstæðum, s.s. aðlögun að nálægri byggð, skuggamyndun, samgöngulausnum fyrir alla ferðamáta, veðurfarslegum áhrifum o.fl. Gera skal grein fyrir þessum atriðum í deiliskipulagi viðkomandi reits.
- Ný mannvirki verði að jafnaði á 3-6 hæðum, en þó skal taka mið af nálægri byggð.
- Heimilt er að vera með djúpgáma eða sorpgerði á lóð fyrir sorp.
- Við deiliskipulag svæða við Austurveg og Eyraveg skal kortleggja hávaða frá umferð og ef þarf að setja fram aðgerðir til að draga úr hávaða.

Gildandi deiliskipulag:
Ekkert deiliskipulag er í gildi á reitnum en árið 2000 var gert deiliskipulag fyrir lóðirnar en skipulagið tók aldrei formlegt gildi. Byggðin norðan megin við Eyraveg tók þó að mestu mið af þeim forsendum sem sett voru fram í þeim skipulagsgögnum.

Markmið deiliskipulagsins:
Helstu markmið skipulagsins er að þétta núverandi byggð með nýtingu á lóðum sem nýttar hafa verið sem geymslusvæði. Með skipulaginu gefst eigendum lóðanna tækifæri til að nýta betur núverandi byggingu á Eyravegi 42 og byggja íbúðir á Eyravegi 44 og 44a.

Í deiliskipulagsbreytingunni felst að:

- Lóðamörk milli Eyravegs 42 og 44 færast til þannig að lóð Eyravegs 42 minnkar.
- Lóðir Eyravegs 44 og 44a eru sameinaðar í eina lóð. Sameinuð lóð stækkar einnig til norðvesturs inn á bæjarland.
- Afmarkaður er nýr byggingarreitur fyrir fjölbýlishús á lóð Eyravegs 44.
- Byggingarreitir fyrir verslun og þjónustu, rafhleðslustöðvar og spennistöð eru skilgreindir á lóð Eyravegs 42.
- Hluti bygginga á lóð Eyravegs 42 er rifinn.

Byggingarskilmálar.
Við uppbygging lóðanna skal lögð er áhersla á:

- Vandaða hönnun og efnisnotkun þannig að byggðin fái fallegt og heildstætt yfirbragð.
- Að nýta vistvæn byggingarefni eins og kostur er.
- Blágrænar ofanvatnslausnir.
- Notkun gróðurs. Tré, runnar og gróðurþekja á lóðum.
- Taka skal mið af reglum um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla varaðndi hönnun og fráganga við innganga húsnæðis.

Kvaðir:
Engar kvaðir eru á svæðinu

Formminjar:
Haustið 1999 framkvæmdi Fornleifastofnun Íslands fornleifakönnun á öllu Fosslandssvæðinu og var skýrsla gefin ú í kjölfarið sem ber heitið Fornleifakönnun, Fossland við Selfoss, Fornleifastofnun Íslands, FS098-99161 útg. Í Reykjavík 1999. Samkvæmt skýrslunni eru engar fornleifar á umræddu skipulagssvæði. Svæðið er raskað, búið að jarðvegsskipta lóðunum nánast alveg.

Veitur: Staðsetning lagnaleiða og tengikassa skulu vera samræmdar, lagnaleiðir sameinaðar og þeim haldið í lágmarki. Lögnum skal þannig komið fyrir að viðhald þeirra trufli sem minnst bæði lóðir, byggingar og almenningsrými.

Umhverfismat:
Deiliskipulag lóðanna er ekki talið líklegt til að hafa umtalsverð áhrif á umhverfið og kallar því ekki á sérstakt umhverfismat.

Sérskilmálar A1
Á Eyravegi 42 er fyrir ein 1-2 hæða bygging á lóðinni.
Nýtingarhlutfall fyrir verslun og þjónustu mun verða 0,3 og er þakform og þakhalli frjáls að uppfylltum ákvæðum byggingarreglugerðar. Hámarksbyggingarmagn spennistöðvar er 15 m².
Hæðarskilmálar byggingarreits fyrir verslun og þjónustu taka mið af núverandi byggingu þ.e. hæð upp í mæni skal ekki vera meiri en 10 m. Hámarkshæð spennistöðvar er 3 metrar.
Hámarkshæð burðaðar rafhleðslustöðvar er 2,5 m.

Rafhleðslustöðvar:
Á lóðinni Eyravegur 42, norðausturhlutu (A3)er gert er ráð fyrir hraðhleðslubúnaði fyrir hleðslu 10 ökutækja ásamt nauðsynlegum hleðsluinnviðum (lagnir, afistrengir o.s.frv.) sem tengja hleðslustöðvar við dreifiveitu/spennaskúr sem staðsettur verður í norðurhorni lóðar (A2).

Bílastæði:
Fyrir verslunar- og þjónusturými skal fjöldi bílastæða ákvarðaður út frá áætlaðri starfsemi og þörf bílastæða metin hjá byggingaryfirvöldum samhliða umsókn um byggingarleyfi.
Hluti bílastæða skal vera með gegndræpu yfirborði (ekki akstursleiðir). Bílastæði hreyfihamlaðra skulu vera í samræmi við gr. 6.2.6 í byggingarreglugerð og fjöldi skv. töflu 6.03 í leiðbeiningablaði HMS. Gera skal ráð fyrir einu reiðhjólastæði á hverja 250 m² í atvinnuhúsnæði. Fyrirkomulag á bílaplani er leiðbeinandi.

Lýsing: Lýsing aðkomusvæða skal vera látlaus, óbein og glýjulaus, með afskermuðum lömpum.

Ofanvatn: Ofanvatn af húsþökum og öðru þéttu yfirborði innan lóða skal sett í jörð innan lóðar.

Sorp:
Byggingarreitur fyrir sorp er sýndur á deiliskipulagsuppdrætti. Aðstöðuna skal hanna samhliða byggingu og tryggja að sorpgeymslur séu aðgengilegar sorpbílum. Sorpgeymslur skulu að öðru leyti vera í samræmi við byggingarreglugerð og taka mið af rýmisþörf vegna flokkunar sorps.

Skilti:
Merkingar og skilti á byggingum skulu vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð. Heimilt er að hafa fyrirtækjaskilti á lóð með upplýsingum um heiti byggingar, fyrirtæki eða vörumerki. Fyrirtækjaskilti á lóð geta verið mótuð form eða texti sem skorin eru út og fest á burðargrind eða mynduð með ljósum eða öðrum samsvarandi hætti, s.s. með baklýsingu útskorinna forma. Óheimilt er að lýsa skilti með blikkandi lýsingu. Lýsing skal vera óbein og samfelld og fyrir komið á þann hátt að hún lýsi beint á skilti (eða sé innbyggð í skilti) og lýsi ekki beint á götu, stíga eða aðliggjandi eign. Gera skal grein fyrir stærð og gerð skilta á lóð við umsókn um byggingarleyfi.
Uppsetning fritandandi skilta á lóð er ekki heimil.

Sérskilmálar fyrir Fjölbýlishús:

Byggingarreitur:
Byggingar skulu að fullu standa innan byggingarreits. Þó mega einstaka minni háttar byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, útkrögun eða annað, sem ekki nær niður að jörð, standa út fyrir byggingarreit um allt að 1,0 m. Almennt skal leitast við að brjóta upp stærri veggfleti með minni uppbrotum og/eða breytingum á efni, lit eða áferð. Óuppbrotinn veggflöturr skal aldrei vera lengri en 15 m. Markmiðið er að brjóta upp langa samfellda veggfleti í smærri fleti. Uppbrot verði í gluggasetningu milli hæða og svalir skulu almennt vera innfelldar í byggingamassann. Heimilt er að koma fyrir bílgeymslu í kjallara.

Bílastæði:
Bílastæðaþörf hverrar íbúðar er miðað við eftirfarandi stærðir
Íbúðir 50 m² og minni ½ bílastæði fyrir íbúð
Íbúðir 90 m² og minni 1 stæði fyrir íbúð
Íbúðir 91-120 m² 1 ½ stæði fyrir íbúð
Íbúðir 121 m² og stærri 2 stæði fyrir íbúð.
Skyft er að tryggja lagnaleiðir, fyrir möguleika á hleðslu rafbíla, að öllum bílastæðum á lóð. Runnar og tré skulu þekja a.m.k. 5% af flatarmáli bílastæða á lóð.

Gróður og ofanvatn: Ofanvatn af húsþökum og öðru þéttu yfirborði innan lóða skal sett í jörð innan lóðar í þar til gerðan móttaka. Móttaki getur verið grjót- eða malarfylling, tankur eða annað slíkt sem sérhannað er fyrir móttöku ofanvatns. Móttaki skal hafa nægilega rýmd að mati sérfræðings til að taka við ofanvatni í stórrigningum, leysingum, asahláku og að vetrum þegar frost er í jörðu, þ.a. vatn safnist ekki á yfirborði.

Á opnum grænum svæðum ofan á steyptum mannvirkjum s.s. bílgeymslu verður þess gætt að hafa nægilega þykkt á jarðvegslagi til að lággróður og gras þrifist vel á yfirborði.Á völdum stöðum, einkum þar sem náttúrulegur landhalli og landmótun er hagstæð, verður þessi jarðvegsþykkt aukin til að hægt sé að gróðursetja hærri tré sem krefjast dýpra rótarbeðs (jarðvegsker) Gróðursetja skal limgerði eða runnagróður á lóðarmörkum að Eyravegi.

Lýsing: Garðlýsing og lýsing aðkomusvæða skal vera látlaus, óbein og glýjulaus, með afskermuðum lömpum.

Aðgengi Slökkviliðs og neyðarbíla. Á lóðum skal gera ráð fyrir aðgengi slökkviliðs og neyðarbíla. Sérstaklega skal gera grein fyrir björgunarsvæði umhverfis þær byggingar sem eru hærri en 4 hæðir. Svæðin skulu útfærð þannig aðkörfubílar slökkviliðs eigi greiða aðkomu að þeim og halli á þeim má ekki vera meiri en 1:20. Taka skal tillit til aðkomu slökkviliðs við hönnun inngarða þar sem björgunarsvæða er þörf. Þá þurfa björgunarsvæðin að þola það álag sem væntanlegt er. Gera skal grein fyrir aðkomu slökkviliðs og neyðarbíla í byggingarleyfisumsókn.

Leiksvæði/dvalarsvæði: Á lóðinni eru tvö fjölbýlishús á sömu lóð sem hafa sameiginlegt leiksvæði. Gerð er krafa um vandaðan frágang á leiksvæðum og skal hann vera í samræmi við reglugerð um öryggi leikvallatækja og leiksvæða. Leiksvæði skulu vera vel staðsett með tilliti til sólar og skjóls. Sameiginleg leik- og dvalarsvæði má útfæra á jörðu eða sem þakgarða bílgeymslu. Lágmarksjarðvegsþykkt ofan á þak bílgeymslu er 0,4 m.

Sérafnotareitur: Gera skal ráð fyrir sérnotareitum íbúða á jarðhæð. Stærð og afmörkun þeirra skal taka mið af hönnun húss og afstöðu húss á lóð. Stærð sérnotareita skal a.m.k. samsvara svalastærð efri hæða en má að hámarki ná 4 m. frá útvegg húsa. Sérnotareitir skulu koma fram á aðaluppdráttum.

Skjólveggir: Ekki er heimilt er að afmarka sérafnotareit á lóð með skjólveggjum nema um sé að ræða skjólveggi sem sýndir eru á aðaluppdráttum og eru samofnir heildarútliti húss og þá einungis frá hvelmur hliðum, þ.e. hliðum sem snúa að aðliggjandi sérnotareitum. Hámarkshæð skjólveggja milli sérnotaareita er 1,5 m. Ekki er heimilt að girða sérnotafletið af frá garði en heimilt er að skerma sérnotareit með gróðri, allt að 0,9 m háum.

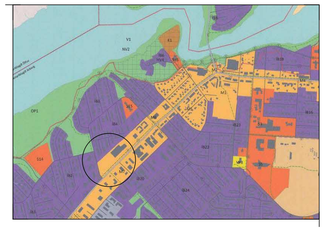
Sorpgeymslur:
Sorp: Heimilt er að koma fyrir sorpgerðum á lóð utan byggingarreita. Einnig er heimilt er að koma fyrir djúpgámum á lóð.

Áætlaðir lítrar á íbúð eftir fegund í fjölbýli	
Herbergi	Lítrar pr. fegund íbúða
1 (stúdíó íbúð)	240
2. herbergi	360
3. herbergi	360
+4. herbergi	480

Hjólageymslur: Gera skal ráð fyrir hjólastæðum undir þaki fengd hverju stigahúsi sem nýtist íbúum reitsins sem og gestkomandi. Auk þess er heimilt að staðsetja hjólageymslur/skýli í utan byggingarreita. Staðsetja skal hjólaskýli og - staði sem ætluð eru til skammtímanota í góðum sjónræenum tengslum við aðalinnganga íbúða Tryggt skal að hægt verði að læsa hjólum við boga eða grindur. Aðkoma að hjólastæðum í gegnum íbúðir er ekki leyfð.

Hljóðvarnir:
Almennt viðmið er að hljóðstig fari ekki yfir 55db við húsvegg íbúðarhúsa og hljóðstig innandyra skal að hámarki vera 30dB.
Tryggja skal að hljóðstig innandyra í íbúðum sem snúa að Eyravegi verði viðunandi og gerð er krafa um þrefalt gler í gluggum á þeirri hlið
Á lóð Eyravegs 44 eru skilgreindir tveir byggingarreitir

Fjölbýlishús F1:
Húsið er þríggja - fimm hæða með innganga á vestur, norður og austurhlið en einnig skal vera aðgengi að garði frá stigahúsum. Heimilt er að hafa kjallara undir húsinu. Hámarksfjöldi íbúða er 60.
Þakhalli má vera 0-14°. Hámarkshæð húss má vera 16,5 m yfir gólfkóta 1. Hæðar. Fjöldi bílastæða miðast við fjölda og stærð íbúða.



Hluti af gildandi aðalskipulagi Árborgar 2020-2036

SKÝRINGAR:

- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
- LÓÐAMÖRK
- LÓÐAMÖRK SEM FALLA ÚR GILDI
- BYGGINGARREITUR
- BYGGINGARREITUR NEÐANJARÐAR
- BYGGINGARREITUR SPENNISTÖÐ
- RAFHLEÐSLUSTÖÐ FYRIRKOMULAG LEIÐBEINANDI
- BUNDIN BYGGINGARLÍNA
- NÚVERANDI BYGGÐ
- BYGGINGAR SEM MEGA VÍKJA
- GARÐSVÆÐI
- GATA
- BÍLASTÆÐI
- KVÖÐ UM TRJÁGRÓÐUR
- x.xxx m² Lóð — HEILDARSTÆRÐ LÓÐAR
- 4h — FJÖLDI HÆÐA

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði

41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

_____ þann _____ 20__ og

í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til

_____ 20__ .

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í

B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Breytt vegna athugasemda Vegagerðarinnar

Örvar til skýringar við inn og útkeyrslur.
Innkeyrsla frá Eyravegi felld niður. Byggingarreitur á lóð nr. 44 breytist.
Byggingamagn eftir breytingu á lóð 42 lagfært.
Byggingarreitur spennistöðvar stækkar og byggingamagn eykst

	A	05.04.2024	ee
lýsing	breyting	dags	teiknað

Eyravegur 42-44

Deiliskipulagsuppdráttur

Sveitarfélag:	Árborg - Selfoss
Áfangi:	Deiliskipulag
Mælikvarði:	1:1000
Verknúmer:	22-014
Dagsetning:	02.04.2024
Útgáfa:	
Teikning:	2.01

Skipulagshöfundar:

ARKÍS arkitektar
Vesturvör 7 • 200 Kópavogur • S:511 2060 • www.ark.is • arkis@ark.is